

FIBRA TERRAFINA

**The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados condensados intermedios
por el período terminado el 30 de Junio de 2014.**

No auditados

CONTENIDO

Página(s)

Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios:

Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera	1
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales	2
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)	3
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	5 - 13

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Posición Financiera
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	30 de Junio de 2014 (No auditado)	31 de Diciembre de 2013 (Auditado)
Activos			
Activo no circulante			
Propiedades de inversión (Costo: 30/06/2014 - \$21,012,776; 31/12/2013 - \$20,949,047)	5	\$ 21,423,880	\$ 21,146,337
Instrumentos financieros derivados - a valor razonable	7	5,454	39,852
Activo circulante			
Otros activos		43,466	77,280
Impuestos por recuperar	6	863,723	1,025,948
Pagos anticipados		15,858	8,409
Rentas diferidas por cobrar		70,798	41,282
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 30/06/2014 - \$36,362; 31/12/2013 - \$49,279)		38,506	79,077
Efectivo restringido		73,823	56,935
Efectivo y equivalentes de efectivo		418,497	728,550
Total activos		22,954,005	23,203,670
Activos netos atribuible a los inversionistas			
Contribuciones netas	9	\$ 9,900,604	\$ 9,900,604
Utilidades acumuladas		631,456	246,413
Ajuste de conversión cambiaria		478,418	511,856
Total activos netos (patrimonio neto)		11,010,478	10,658,873
Pasivos			
Pasivo no circulante			
Préstamos (Costo: 30/06/2014 - \$11,183,104; 31/12/2013 - \$11,311,842)	8	\$ 10,881,157	\$ 11,183,919
Depósitos de arrendatarios		146,647	147,986
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar		188,226	409,537
Préstamos (Costo: 30/06/2014 - \$724,454; 31/12/2013 - \$816,134)	8	727,497	803,355
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)		11,943,527	12,544,797
Total pasivos y activos netos		\$ 22,954,005	\$ 23,203,670

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados intermedios

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Resultados Integrales
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

		Tres meses terminados el	Seis meses terminados el	Tres meses terminados el	Periodo del 20 de Marzo (inicio) al
	Nota	30 de Junio de 2014	30 de Junio de 2014	30 de Junio de 2013	30 de Junio de 2013
Ingresos por rentas		\$ 431,902	\$ 873,843	\$ 243,130	\$ 274,429
Otros ingresos operativos	10	42,631	96,776	21,134	31,704
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	11	(80,528)	(203,912)	(62,476)	(75,350)
Honorarios y gastos diversos	12	(44,804)	(92,701)	(68,132)	(70,824)
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		-	703	-	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		241,055	156,596	-	-
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		315,873	211,690	(12,917)	(12,917)
(Pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		(21,565)	(34,635)	(353)	(1,205)
(Pérdida) utilidad ganancia cambiaria		(5,753)	(5,707)	16,569	58,573
Utilidad de operación antes de gastos de adquisición		878,811	1,002,653	136,955	204,410
Menos: Gastos relacionados con adquisiciones		-	-	(68,284)	(68,284)
Utilidad de operación		878,811	1,002,653	68,671	136,126
Productos financieros	13	742	1,464	61	61
Gastos financieros	13	(103,875)	(237,578)	(30,995)	(37,334)
Gastos financieros-neto		(103,133)	(236,114)	(30,934)	(37,273)
Utilidad del periodo		\$ 775,678	\$ 766,539	\$ 37,737	\$ 98,853

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados intermedios

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
 Estados Consolidados Condensados Intermedios de Variaciones en el Activo Neto (Patrimonio Neto)
 Por el período terminado al 30 de Junio de 2014 y del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Junio de 2013
 (Expresados en miles de Pesos Mexicanos)

	Nota	Atribuible a los Inversionistas			Total activos netos atribuible a los Inversionistas
		Contribuciones netas	Reserva para ajuste de conversión cambiaria	Utilidades (pérdidas) acumuladas	
Balance al 1 de enero de 2014 (Auditado)	9	\$ 9,900,604	\$ 511,856	\$ 246,413	\$ 10,658,873
Distribuciones a tenedores		-	-	(381,496)	(381,496)
Utilidad integral					
Utilidad del período		-	-	766,539	766,539
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	(33,438)	-	(33,438)
Total de utilidad (pérdida) integral		-	(33,438)	766,539	733,101
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 1 de Enero al 30 de Junio de 2014 (No auditado)	9	\$ 9,900,604	\$ 478,418	\$ 631,456	\$ 11,010,478
Activo neto contribuido, neto de costos de emisión	9	\$ 9,900,604	\$ -	\$ -	\$ 9,900,604
Distribuciones a tenedores		-	-	(16,270)	(16,270)
Utilidad integral					
Utilidad del período		-	-	98,853	98,853
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión de divisas		-	464,271	-	464,271
Total de utilidad integral		-	464,271	98,853	563,124
Activo neto atribuible a los Inversionistas (patrimonio neto) por el período del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Junio de 2013 (No auditado)		\$ 9,900,604	\$ 464,271	\$ 82,583	\$ 10,447,458

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados intermedios

FIBRA TERRAFINA

The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939 y subsidiarias
Estados Consolidados Condensados Intermedios de Flujos de Efectivo
(Expresados en miles de Pesos Mexicanos)
(No auditado)

	Nota	Seis meses terminados el 30 de Junio de 2014	Período del 20 de Marzo (inicio) al 30 de Junio de 2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 766,539	\$ 98,853
Ajustes:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión		(211,690)	12,917
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados		34,635	1,909
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos		(156,596)	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión		(703)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso		19,284	2,965
Rentas diferidas por cobrar		(29,516)	(13,970)
(Aumento) en efectivo restringido		(16,888)	(6,549)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		21,287	(55,889)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar		162,225	(39,765)
(Aumento) en pagos anticipados		(7,449)	(14,719)
Disminución (aumento) en otros activos		33,814	(26,419)
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios		(1,339)	88,016
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(221,311)	178,105
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación		392,292	225,454
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	(8,101)	(12,721,154)
Mejoras de propiedades de inversión	5	(137,536)	-
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	5	11,011	-
Anticipo Kimco Realty Corp.		-	(195,353)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión		(134,626)	(12,916,507)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento			
Adquisición de instrumentos financieros derivados		(275)	(4,368)
Préstamos recibidos		-	9,122,234
Pago de préstamos		(181,987)	(6,159,195)
Distribuciones pagadas a accionistas		(381,496)	(16,270)
Producto de la emisión de CBF	9	-	9,900,604
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento		(563,758)	12,843,005
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(306,092)	151,952
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		728,550	-
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		(3,961)	52,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$ 418,497	\$ 204,529

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados intermedios

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 30 de Junio de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles de Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Terrafina (“Terrafina” ó el “Fideicomiso”) es un fideicomiso mexicano creado conforme al Contrato de Fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) que celebra PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y fideicomisario (el “Fideicomitente”) y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFI”).

El Fideicomiso inició operaciones en Marzo de 2013, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, construir, ser propietario, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

Terrafina tiene su domicilio fiscal localizado en Andrés Bello 10 piso 17, Colonia Polanco, Miguel Hidalgo, México D.F., 11560.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- (i) Un contrato de Asesoría con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el “Asesor”), compañía afiliada de PREI Latin América, quien proporcionará servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles, así como servicios relacionados.
- (ii) Un contrato de Administración con TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (el “Administrador”), a fin de que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en favor del Fideicomiso.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) (IAS por sus siglas en inglés) NIC 34 “Reportes Financieros Intermedios” que es parte de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés) y el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés). Los estados consolidados condensados intermedios no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben de ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013, cuales fueron preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). No hay nuevas normas ó interpretaciones con vigencia para periodos que inicien el 1 de Enero de 2014 aplicables a Terrafina.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 25 de Julio de 2014, por el comité de auditoría y, por el comité técnico de Terrafina.

La preparación de estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la administración ejerza su criterio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. Los cambios en supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del período en que los supuestos cambien. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las políticas contables, los juicios y estimaciones utilizados en los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con aquellos aplicados en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2013.

3. RECLASIFICACIÓN

Ciertos montos en los estados financieros de periodos anteriores han sido reclasificados de acuerdo con la presentación del ejercicio actual. Dicha reclasificación no tuvo ningún efecto sobre los estados financieros emitidos anteriormente.

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

4. BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los activos netos y los resultados de operaciones de las entidades que se mencionan a continuación controladas por Terrafina al y por el periodo de tres meses terminados el 30 de Junio de 2014. Todos los saldos y las transacciones intercompañía han sido eliminados de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Fiduciario: HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/307823
- Fideicomiso F/307831
- Fideicomiso F/307840
- Fideicomiso F/307858
- Fideicomiso F/307866
- Fideicomiso F/307874
- Fideicomiso F/307882
- Fideicomiso F/307890
- Fideicomiso F/307904
- Fideicomiso F/307912
- Fideicomiso F/307920
- Fideicomiso F/307939
- Fideicomiso F/307947
- Fideicomiso F/307955
- Fideicomiso F/307963
- Fideicomiso F/307971
- Fideicomiso F/307980
- Fideicomiso F/308030
- Fideicomiso F/308048
- Fideicomiso F/308293
- Fideicomiso F/308285

Fiduciario: Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/1411
- Fideicomiso F/1412

Fiduciario: Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/128
- Fideicomiso F/129
- Fideicomiso F/824
- Fideicomiso F/1487

Fiduciario: The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de los siguientes fideicomisos:

- Fideicomiso F/666
- Fideicomiso F/463
- Fideicomiso F/824

TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>30 de Junio de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
Saldo inicial / contribución inicial	\$ 21,146,337	\$ 11,155,153
Adquisiciones de propiedades de inversión:		
Adquisiciones	8,101	9,405,557
Mejoras capitalizables	137,536	194,916
Utilidad (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	211,690	188,566
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	703	-
Disposiciones de propiedades de inversión	(11,011)	(559,352)
Conversion de divisas	<u>(69,476)</u>	<u>761,497</u>
Al final del período	<u>\$ 21,423,880</u>	<u>\$ 21,146,337</u>

Los datos no observables más significativos utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades son los siguientes:

- Tasa de descuento: La tasa interna de rendimiento (tasa interna de rentabilidad o TIR) es la tasa única que descuenta todos los beneficios futuros de activos netos en opinión de valor presente neto. La tasa de descuento utilizada al 31 de 30 de Junio 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscila entre el 9% y el 13%, para ambos períodos.
- Tasa de crecimiento de rendimiento de mercado: Basada en la información recopilada de encuestas, así como de la experiencia de mercado y las proyecciones de la administración. La tasa de crecimiento de rendimiento de mercado oscila entre el 2.4% y 3.0%.
- Supuestos de vacante y pérdidas de cobranza: Esta es una función de la interrelación entre la absorción, el vencimiento de arrendamientos, la probabilidad de renovación, y el tiempo de inactividad estimado entre arrendamientos y un factor de pérdida en cobranzas basado en la estabilidad relativa y el crédito de la base de arrendatarios del sujeto.

Es probable que se den incrementos (reducciones) importantes en la tasa de descuento en una valuación considerablemente menor (mayor) del valor razonable; sin embargo, puede existir un incremento (una reducción) en cualquiera de los otros dos en el caso de una medición de valor razonable mayor (menor).

La (pérdida) utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión se registran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados integrales.

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El detalle de los impuestos por recuperar se muestra a continuación:

	<u>30 de Junio de 2014</u>	<u>31 de Diciembre de 2013</u>
IVA por recuperar	\$ 818,806	\$ 980,924
ISR retenido	<u>44,917</u>	<u>45,024</u>
	\$ <u>863,723</u>	\$ <u>1,025,948</u>

El 27 de Septiembre de 2013, Terrafina adquirió un portafolio de 84 propiedades industriales. La transacción generó un IVA por recuperar por la cantidad de \$971,699 de los cuales \$120,600 y \$49,656 fueron reembolsados por las autoridades fiscales mexicanas al Fideicomiso durante el primer y segundo trimestre de 2014, respectivamente.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante el trimestre terminado el 31 de Marzo de 2014, el Fideicomiso adquirió un instrumento financiero Cap de tasa de interés (Cap) con HSBC para reemplazar el Cap existente con el mismo importe nocional con Banamex, el cual vencía en Marzo del 2014.

Durante el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2013, el Fideicomiso adquirió dos opciones de tasa fija con HSBC con vencimiento en 2018.

Al 30 de Junio de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013, las transacciones de instrumentos financieros derivados se resumen como se muestra a continuación:

<u>30 de Junio de 2014</u>						
Derivado	Banco	Importe nocional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	HSBC	105,000	3M Libor	1.00%	\$ -	26 de Diciembre de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	-	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	-	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	895	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	3,832	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	727	1 de Octubre de 2018
					\$ <u>5,454</u>	

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continúa)

31 de Diciembre de 2013						
Derivado	Banco	Importe nacional (USD)	Tasa variable subyacente	Precio de ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	Banamex	105,000	3M Libor	2.00%	\$ -	25 de Marzo de 2014
Cap	Banamex	5,000	3M Libor	2.00%	10	6 de Junio de 2015
Cap	Banamex	85,000	3M Libor	2.00%	209	29 de Junio de 2015
Cap	Banamex	305,000	3M Libor	2.00%	6,634	25 de Marzo de 2016
Opción de tasa fija	HSBC	272,800	3M Libor	3.00%	27,827	4 de Septiembre de 2018
Opción de tasa fija	HSBC	47,850	1M Libor	3.00%	5,172	1 de Octubre de 2018
					<u>\$ 39,852</u>	

8. PRÉSTAMOS

La integración de los préstamos se muestra a continuación:

Entidad crediticia [1], [2], [3] y [4]	30 de Junio de 2014		31 de Diciembre de 2013		Tasa de interés (p.a.) [6] [7], [8] y [9]	Fecha de vencimiento	Términos [5]
	Costo	Valor razonable	Costo	Valor razonable			
Citibank	\$ 6,509,113	\$6,329,240	\$ 6,531,189	\$ 6,459,769	3 meses Libor + 3.50%	Marzo, 2016	I
Banorte	496,420	494,619	511,928	504,896	1 mes Libor + 3.30%	Mayo, 2016	P&I
GEREM	3,694,657	3,605,021	3,707,188	3,664,286	3 meses Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	625,550	602,797	627,671	620,274	1 mes Libor + 3.50%	Septiembre, 2018	P&I
HSBC	581,818	576,977	750,000	738,049	28 días TIIE + 2.60%	Septiembre, 2014	I
Total préstamos	<u>\$ 11,907,558</u>	<u>\$ 11,608,654</u>	<u>\$ 12,127,976</u>	<u>\$ 11,987,274</u>			

[1] Citibank = Citibank, N.A.

[2] Banorte = Banco Mercantil del Norte, S.A.

[3] GEREM = GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V.

[4] HSBC = HSBC México, S.A.

[5] P&I = Principal e intereses; I = Intereses solamente

[6] Al 30 de Junio de 2014, la tasa 1 mes Libor fue 0.1552% y la tasa 3 meses Libor fue 0.2307%

[7] p.a. = por año

[8] TIIE = Tasa de interés interbancaria de equilibrio

[9] Al 30 de Junio de 2014, la tasa TIIE a 28 días fue 3.3050%

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

8. PRÉSTAMOS (continúa)

Al 30 de Junio de 2014 y 31 de Diciembre de 2013, los préstamos están garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable estimado de \$21,423,880 y \$21,146,337, respectivamente.

Los principales datos no observables utilizados por el Fideicomiso en la determinación del valor razonable de los préstamos son los siguientes:

- Tasas de descuento: Estas se estiman con base en el costo de capital promedio ponderado de compañías públicas que son, en opinión del Fideicomiso, comparables con los préstamos bajo valuación. La tasa de descuento al 30 de Junio de 2014 y al 31 de Diciembre de 2013 oscilaron entre el 4.7% y 8.8% y 4.0% y el 8.9%, respectivamente.
- Dichos valores razonables han sido estimados por la administración con base en la experiencia de la administración y los datos históricos, mismos que están alineados a las políticas internas de crédito. Los componentes no observables usados en la medición del valor razonable de los préstamos son las tasas de descuento, por lo que un incremento (decremento) significativo, resultaría en un valor razonable significativamente bajo (alto).

Al 30 de Junio de 2014, los préstamos son pagaderos como se muestra a continuación:

	<u><1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>> 3 años</u>	<u>Total</u>
Préstamos	\$ 724,454	\$ 7,296,888	\$ 3,886,216	\$ 11,907,558

Todos los préstamos se denominan en dólares estadounidenses, excepto el de \$581,818 de HSBC que se denomina en pesos mexicanos (MXN).

El Fideicomiso cuenta con un beneficio de no pagar principal de los siguientes préstamos hasta las fechas que se indican a continuación: Citibank y HSBC (MXN) hasta sus respectivas fechas de vencimiento; GEREM hasta Septiembre de 2014 y HSBC (USD) hasta Octubre de 2014.

El Fideicomiso por lo general contrata préstamos a tasas variables. Por lo tanto, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de cambios en tasa de interés relacionados con los préstamos contraídos. Dicho riesgo se reduce debido al uso de instrumentos financieros que se describen en la Nota 7.

9. ACTIVO NETO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS (PATRIMONIO NETO)

El Activo Neto Atribuible a los Inversionistas consiste en la aportación inicial y el monto de los recursos provenientes de la emisión de los CBFI.

Al 30 de Junio de 2014, la contribución neta asciende a \$9,900,604 y se compone de 381,014,635 CBFI en circulación.

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

10. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los otros ingresos operativos fueron como sigue:

	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2014</u>	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2013</u>
Ingresos por servicios	\$ 36,554	\$ 17,848
Otros ingresos	<u>6,077</u>	<u>3,286</u>
	\$ <u>42,631</u>	\$ <u>21,134</u>

11. GASTOS OPERATIVOS RELACIONADOS CON BIENES RAÍCES

Los gastos operativos relacionados con bienes raíces fueron como sigue:

	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2014</u>	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2013</u>
Reparaciones, mantenimiento y facilidades	\$ 24,916	\$ 29,160
Comisión por administración de propiedad	13,106	3,367
Electricidad	12,183	1,869
Comisión por arrendamiento	7,590	8,417
Impuesto predial y otros impuestos	6,725	5,082
Seguro de cobertura de propiedad	6,171	1,714
Seguridad	3,612	2,985
Honorarios de gestoría	3,067	1,532
Publicidad	545	1,044
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,697)	3,476
Otros gastos	<u>5,310</u>	<u>3,830</u>
	\$ <u>80,528</u>	\$ <u>62,476</u>

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

12. HONORARIOS Y GASTOS DIVERSOS

Los honorarios y gastos diversos fueron como sigue:

	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2014</u>	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2013</u>
Comisión al Asesor	\$ 26,290	\$ 16,496
Honorarios administrativos	8,583	2,665
Otros honorarios profesionales	3,543	22,711
Sueldos	2,879	1,656
Honorarios del Fiduciario	1,557	2,978
Honorarios legales	1,089	19,563
Otros gastos	<u>863</u>	<u>2,063</u>
	\$ <u>44,804</u>	\$ <u>68,132</u>

13. COSTOS DE FINANCIAMIENTO - NETO

Los costos de financiamiento fueron como sigue:

	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2014</u>	Tres meses terminados el <u>30 de Junio de 2013</u>
Intereses devengados en cuentas bancarias	\$ <u>742</u>	\$ <u>61</u>
Intereses pagados por préstamos	103,421	12,009
Comisiones bancarias	234	4
Gastos de deuda	<u>220</u>	<u>18,982</u>
	\$ <u>103,875</u>	\$ <u>30,995</u>

14. PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con el Fideicomiso más importantes:

Administrador

El Fideicomiso reembolsa al Administrador, todos y cada uno de los costos incurridos en el desempeño de sus funciones más el Impuesto al Valor Agregado.

El reembolso por el período terminado el 30 de Junio de 2014 y 2013, fue de \$5,083 y \$2,137, respectivamente, y fueron eliminados de la consolidación.

Fibra Terrafina
The Bank of New York Mellon, S.A., IBM, Fideicomiso F/00939
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
por el período terminado el 31 de Marzo de 2014

(No auditados)

(Todas las cantidades se expresan en miles Pesos Mexicanos, a menos que se indique lo contrario)

14. PARTES RELACIONADAS (continúa)

Asesor

El Fideicomiso paga una comisión al Asesor, equivalente al 0.5% anual del costo bruto de los activos inmobiliarios más la tasa anual de inflación y el Impuesto al Valor Agregado.

La comisión por el período de tres meses terminados el 30 de Junio de 2014 y 2013, fue de \$26,290 y \$16,496, respectivamente.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En el transcurso normal de negocios pueden presentarse diferentes acciones legales relacionadas con las propiedades del Fideicomiso. Al 30 de Junio de 2014, la administración del Fideicomiso no tenía conocimiento de alguna situación de este tipo que pudiera tener un efecto significativo en la situación financiera ó los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

El 25 de Julio de 2014, el Comité Técnico aprobó el pago de dividendos por un importe de \$219,788 que corresponde a \$.5769 centavos por CBFÍ.